

FINAL – 07.04.2020

Aufgabenpapier - Aufgabenteil

Nicht offenes, einphasiges hochbauliches Workshopverfahren mit städtebaulichem Ideenteil

Entwicklung einer Wohnbebauung

Neuer Weg/Rektor-Ritter-Straße

in Hamburg-Bergedorf

beauftragt durch die

Revitalis Vierundzwanzigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
Auguststraße 14
22085 Hamburg

im Einvernehmen mit der

Freien und Hansestadt Hamburg

letztere vertreten durch das

Bezirksamt Bergedorf
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

und die

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS.....	3
2	STADTRÄUMLICHER KONTEXT.....	4
2.1	Stadträumliche Lage/Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld.....	4
2.2	Städtebaulicher Rahmen - Stadtteilentwicklung Bergedorf Süd	5
2.3	Magistralen	5
2.4	Verkehrliche Infrastruktur	5
3	DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES.....	7
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung	7
3.2	Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen	8
3.3	Topographie und Bodenverhältnisse.....	8
3.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
4	AUSLOBERIN	12
5	AUFGABENSTELLUNG.....	13
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	13
5.2	Hochbauliche Zielsetzung im Realisierungsteil A.....	14
5.3	Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung im Realisierungsteil A	16
6	NUTZUNGSKONZEPT	18
6.1	Ideenteil B: Wohnen und Gewerbe	18
6.2	Realisierungsteil A: Wohnen	18
7	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	20

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Anlass dieses Workshopverfahrens ist die Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Neuer Weg 21-23/Rektor-Ritter-Straße, die sich in das städtebauliche Gesamtgefüge integriert. Die Aufgabe der Teilnehmenden besteht in der Entwicklung einer qualitätvollen und zugleich wirtschaftlichen Wohnbebauung basierend auf einem tragfähigen städtebaulichen Konzept. Die komplexen Rahmenbedingungen des bebauten Umfelds sind angemessen zu berücksichtigen, sodass sich die hochbauliche Überplanung einer Wohnbebauung sinnvoll in das Quartier einfügt.

Der Schwerpunkt des Verfahrens ist die hochbauliche Ausformulierung der Wohnbebauung mit einer überzeugenden Ermittlung, welche Bruttogeschossfläche an diesen Standort städtebaulich verträglich und im Sinne der ausgelobten Kriterien qualitativ und überzeugend arrangiert werden kann. Dazu gehören differenzierte Aussagen zur Gliederung der grundstückseigenen Freiflächen im Realisierungsteil A. Ergänzend dazu ist im Ideenteil B die städtebauliche Betrachtung des übrigen Baublocks gefordert. Die städtebauliche Neuordnung des Baublocks sowie Aussagen zur Gliederung der Freiflächen im Blockinnenbereich sind das wesentliche Ziel im Ideenteil B.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie wurde bereits ein Flächenansatz mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 8.000 m² (o.i.) bei einer Geschossigkeit von 6 Vollgeschossen und einer ergänzenden städtebaulichen Akzentuierung untersucht. Dabei wurde die Schaffung von rund 93 Wohnungen, davon ca. 28 gefördert, erörtert. Ziel des Workshopverfahrens ist es, im Rahmen der Neuordnung des Baublockes eine städtebaulich verträgliche und ökonomische Struktur zu erarbeiten.

Das Plangebiet des Realisierungsteils A ist derzeit bebaut, steht jedoch in Teilen leer und soll, nach einem vollständigen Rückbau, durch eine neue Wohnbebauung revitalisiert werden. Ziel ist es, eine Form des Wohnungsbaus zu entwickeln, die einem Mix aus verschiedenen, zukunftsfähigen Wohnungstypen im Geschosswohnungsbau entspricht und somit einen vitalen und attraktiven Baustein zur nachhaltigen Stärkung des erweiterten Quartiers bietet. Hierbei sollen sowohl geförderte wie auch freifinanzierte Mietwohnungen (vgl. Ziff. 6) umgesetzt werden.

Die Planung der Tiefgarage selbst ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Den teilnehmenden Büros werden Untergeschossgrundrisse zur Verfügung gestellt, die möglichst in der Planung zu berücksichtigen sind. Die Lage der tragenden Elemente muss dabei nicht notwendigerweise exakt übernommen werden.

Es wird angestrebt, den zu erarbeitenden Entwurf des Realisierungsteils A im Anschluss an das Workshopverfahren unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen der Jury als Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan zu nutzen.

2 STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 Stadträumliche Lage/Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Hamburger Stadtteil Bergedorf, im gleichnamigen Bezirk Hamburg-Bergedorf im Südosten der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Bezirk grenzt im Norden und Osten an das Bundesland Schleswig-Holstein, im Süden bildet die Elbe die Grenze zu Niedersachsen.

Den Kern des Stadtteils bildet die Altstadt Bergedorfs mit dem historischen Bergedorfer Schloss. Der Fluss Bille mit dem Schlossgraben und dem Serrahn, einem kleinen Seitenkanal der Bille, prägen zusätzlich den Charakter der Altstadt. Südlich des historischen Kerns beginnt die Einkaufsstraße Bergedorfs, das Sachsentor, welche bis zum Mohnhof führt. Am Mohnhof befindet sich der zentrale Verkehrsknotenpunkt Bergedorfs, an dem die Bergedorfer Straße (B 5) und die Wentorfer Straße (B 207) auf einander treffen. Die Bergedorfer Straße ist mit 2-6-geschossigen Gebäuden und Höhepunkten mit sieben bis neun Etagen bebaut. Südlich an diese Bundesstraße schließt sich der Ortsteil Bergedorf-Süd an, in dem sich das Plangebiet befindet.

Bergedorf-Süd ist geprägt durch eine massive, alte Bausubstanz mit Gebäuden aus den Jahren der Jahrhundertwende. Die Nachbarschaft wird ergänzt durch heterogene Baustrukturen.

Bergedorf-Süd zeichnet sich in erster Linie durch zentrumsnahes Wohnen und gewerbliche sowie Einzelhandelsnutzungen aus. Der Neue Weg führt in Verlängerung fußläufig über die Bergedorfer Straße direkt in die Fußgängerzone am Sachsentor. Eine Infrastruktur in Form von Kneipen, Cafés oder anderen Angeboten sozialer Einrichtungen für die Anwohnenden ist nicht vorhanden.

Die unmittelbar nördliche Nachbarschaft, welche aus gewerblich genutzten Gebäuden an der Bergedorfer Straße besteht, soll ebenso wie die östliche Nachbarschaft bis zur Hassestraße umgestaltet werden. Nördlich bzw. nordwestlich des Standorts schließt sich der zentrale Teil des Stadtteils Bergedorf an.

In südöstlicher Richtung jenseits der Töpfertwiete prägen ansehnliche Mehrfamilienhäuser aus den Jahren um die Gründerzeit das Straßenbild. Die unmittelbar südlich anschließende Nachbarschaft machen Blockrandstrukturen aus, die größtenteils in gutem Zustand sind. In den angrenzenden Blöcken sind 3-4-geschossige Wohnbebauungen vorzufinden. Im Kreuzungsbereich Neuer Weg/Rektor-Ritter-Straße befindet sich eine Wohnbebauung mit einem Tiefparterre, drei Obergeschossen und einer Firsthöhe von 19,5 Metern. Nach Westen hin schließlich finden sich Grünanlagen (Südwest).

Das Projektgrundstück des Realisierungsteil A liegt an der Ecke Neuer Weg/Rektor-Ritter-Straße im durchmischten Umfeld des Stadtteils Bergedorf, südlich der Bergedorfer Straße. Derzeit ist das Grundstück noch mit einem Parkhaus bebaut. Auf dem östlichen Nachbargrundstück zum Plangebiet wurde durch eine neue Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bereits nachverdichtet. Im rückwertigen Innenhof befindet sich ein Hochparkdeck, welches den Nutzern eines Fitnessclubs vorbehalten ist. Die Auffahrtsrampe zum Parkdeck verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück am Neuen Weg befindet sich eine 9-geschossige Kopfbebauung mit einer Gesamthöhe von 25,5 Metern. Entlang der Bergedorfer Straße erstreckt sich eine 1-2-geschossige Bebauung mit Ladennutzungen im EG und sonstigen gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen.

2.2 Städtebaulicher Rahmen - Stadtteilentwicklung Bergedorf Süd

Das Plangebiet liegt im RISE-Gebiet Bergedorf-Süd (Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung). Das Stadtteilbüro befindet sich in der bestehenden Ladenzeile an der Bergedorfer Straße. Übergeordnete Entwicklungsziele sind unter anderem die Sicherung und der Ausbau der Wohnfunktion, die Sicherung und Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, die Optimierung der Verkehrssituation und die Entwicklung der lokalen Wirtschaft. Bergedorf-Süd war Pilotprojekt für die energetische Stadtsanierung (gefördert durch KfW und BMVBS). Das energetische Sanierungskonzept sieht insbesondere für die Wärmeversorgung baublockbezogene Wärmenetze mit Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen vor.

2.3 Magistralen

Die (Weiter-)Entwicklung der Hamburger Magistralen, zu der die Bundesstraße 5 und somit die Bergedorfer Straße gehört, stellt in den nächsten Jahren ein bedeutendes Handlungsfeld der Stadtentwicklung dar. Die Magistralen sind wichtige Hauptverkehrsachsen, aber gleichzeitig auch Wohn- und Arbeitsort für viele Menschen. In den Stadtbereichen entlang der Magistralen gibt es viele untergenutzte Bereiche auch in zweiter und dritter Bebauungsreihe mit erheblichem Innenentwicklungspotenzial. Die Magistralenentwicklung kann deshalb in großem Maße dazu beitragen, das Potenzial der Stadtentwicklung für die wachsende Metropole Hamburg gemäß der Senatsstrategie „Mehr Stadt in der Stadt“ auszuschöpfen.

Beim Internationalen Bauforum Magistralen im August 2019 stand die Entwicklung der Räume entlang der Magistralen im Fokus.

Für die Bundesstraße 5, die von der Amsinckstraße über die Eiffestraße bis nach Bergedorf führt, wurden im Bauforum Ideen generiert. Im Fokusraum Bergedorf arbeiteten die Teams insbesondere daran, wie das Bergedorfer Zentrum durch Verdichtung in seinen urbanen Qualitäten gestärkt werden und gleichzeitig die lokale Identität erhalten bleiben kann. Durch die Entwicklung der Schleusengrabenachse wird Bergedorfs Zentrum im Süden ergänzt und gestärkt. Das Quartier Bergedorf-Süd rückt vom Innenstadtrand verstärkt in die gefühlte und geografische Stadtmitte. Es stellt sich die Frage, wie der Magistralenraum diese neue Zentralität aufgreift und wie ein Zusammenspiel und eine stärkere Verzahnung mit den neuen Stadtbausteinen, zu denen auch das Quartier Neuer Weg/Rektor-Ritter-Straße gehört, zukünftig aussehen könnte.

2.4 Verkehrliche Infrastruktur

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den motorisierten Individualverkehr ist der Standort des Plangebiets gut angebunden. Das Plangebiet liegt in rd. 600 m Luftlinie zum Bahnhof Bergedorf. Diese Entfernung erfordert für den überwiegenden Anteil der Verkehrsteilnehmer keine Nutzung des Pkws, um zum Bahnhof zu gelangen. Vielmehr sollte für diese Distanz der Fokus auf den ÖPNV, den Rad- sowie den Fußverkehr gelegt werden. Auch der Autobahnzubringer der A25 über den Curslackter Neuer Deich sowie die Bundesstraße 5 über die Vierlandestraße sind in fünf Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung sowohl innerhalb Bergedorfs, als auch in die Hamburger Innenstadt ist somit gewährleistet.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr am Standort des Plangebiets wird derzeit über öffentliche Parkplätze beidseitig am Neuen Weg organisiert. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich einseitig in der Rektor-Ritter-Straße.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an einige Buslinien angebunden. An der fußläufig erreichbaren Bushaltestelle Mohnhof verkehren die Buslinien 135, 225, 228, 235, 332 und 8890, mit denen die umliegenden Stadtgebiete erreicht werden können. Über die Haltestelle Mohnhof kann auch der Bahnhof Bergedorf in wenigen Minuten angefahren werden. Der Hamburger Hauptbahnhof ist von dort mit der S-Bahnlinie 2 und 21 mit einer zehn bis 20-minütigen Taktfrequenz in 20 Minuten zu erreichen. Dieser ist zudem an den Regionalverkehr und einzelne Bahnverbindungen des Fernverkehrs angebunden.

2.4.4 Fußgänger und Radwegeverbindung

Die fußläufige Anbindung sowie die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen gewährleistet. Alle Straßen im Umfeld sind beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. Der Radverkehr wird an den Hauptverkehrsstraßen auf gesonderten Radverkehrswegen geführt. Für die fußläufige Erreichbarkeit der Bergedorfer Innenstadt gibt es einen Fußgängerweg zwischen dem Neuen Weg und der Bergedorfer Straße.

3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES



3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Gesamtplangebiet ist ein etwa 8.000 m² großes Areal, welches umgrenzt wird von der vierspurigen Bergedorfer Straße (B 5) im Norden, der Töpfertwiete im Osten, der Rektor-Ritter-Straße im Süden und der Plangebietsadresse Neuer Weg im Westen.

Realisierungsteil A:

Das Plangebiet des Realisierungsteils A hat eine Fläche von insgesamt ca. 2.419 m² und setzt sich zusammen aus den beiden Flurstücken 918 und 5250. Dieses Areal bildet den südwestlichen Bereich der Gesamtbetrachtung.

Ideenteil B:

Das Plangebiet des Ideenteils B sind die verbleibenden etwa 5.580 m² (Flurstücke 4077, 940, 5463, 5464, 7161, 7162, 2407), welche umgrenzt werden von der vierspurigen Bergedorfer Straße im Norden, der Töpfertwiete im Osten, der Rektor-Ritter-Straße im Süden bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Realisierungsteils A, weiter entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Realisierungsteils A und dem nördlichen Ende der Straße Neuer Weg im Westen.

3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Realisierungsteil A:

Die Ausloberin hat das benannte Grundstück erworben. Vorhandene Gebäudestrukturen im Plangebiet sind eine 2-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss am Neuen Weg, ein 3-geschossiges stillgelegtes Parkhaus mit vier Parkebenen an der Straßenecke Neuer Weg/Rektor-Ritter-Straße und niedrige Nutzbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die teils gewerblich genutzten baulichen Anlagen grenzen unmittelbar an die Außenwand des Parkdecks auf dem östlichen Nachbargrundstück. Es ist der Rückbau aller Bestandsgebäude auf dem Plangebiet vorgesehen.

Ideenteil B:

An der Bergedorfer Straße befinden sich Gebäudestrukturen mit zwei bis neun Geschossen. Im Erdgeschoss des in die Jahre gekommenen Gebäudekomplexes befinden sich u.a. ein Vollsortimenter, zwei Bäcker und ein Pizzaservice. Das zweite OG steht teilweise leer. An der Straßenecke Bergedorfer Straße/Töpfertwiete schließt eine gastronomische Nutzung an. Die Töpfertwiete wird durch 3-4-geschossige Bebauung geprägt, die im Erdgeschoss teils gewerblich genutzt wird. Auch hier befinden sich in den anschließenden Obergeschossen Büroräume bzw. überdies Parkflächen. Ein Parkplatz unterbricht die Blockrandbebauung in diesem Abschnitt und knüpft an eine Wegeführung an, die den Ideenteil durchkreuzt und die Töpfertwiete mit dem Neuen Weg verbindet. An der Straßenecke Töpfertwiete/Rektor-Ritter-Straße befindet sich ein Wohnhaus, an das eine Rampe zu einem Parkdeck im Blockinneren anschließt. Der nord-westliche Bereich an der Ecke Neuer Weg/Bergedorfer Straße besteht aus einem 9-geschossigen Gebäude. Im EG des Wohnhochhauses ist seit Schließung der Sparkassenfiliale ein NKD-Markt untergebracht. In den Geschossen 3-9 des Hochhauses werden Wohnungen vorgehalten. Das Gebäude grenzt unmittelbar an das Plangebiet des Realisierungsteils A.

3.3 Topographie und Bodenverhältnisse

Realisierungsteil A:

Nach Rückbau der Bestandsgebäude auf dem Grundstück ist im Rahmen der Bearbeitung dieser Planungsaufgabe von einem ebenerdigen Plangebiet auszugehen.

Ideenteil B:

Das Gebiet flacht nach Süden hin um etwa einen Meter ab. Der Höhenunterschied zwischen der Bergedorfer Straße und dem Neuen Weg wird durch Rampen überwunden. Abgesehen davon kann das Plangebiet als ebenerdig bezeichnet werden.

3.3.1 Baugrund

Für das gesamte Areal (A+B) gilt:

Geologische Kartierung:

Grenze zwischen Abschlammmassen und Schmelzwasserablagerungen. Im Radius von ca. 10 m Torfe & Sande.

Tiefgarage:

Es ist mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen ggf. partieller Torflinsenaustausch.

Grundwasseroberfläche gem. Geo-Online:

0 - 2,5 m unter Geländeoberkante

3.3.2 Altlasten

Für die beiden Flurstücke 918 und 5250 liegen im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.4.1 Planungsrecht

Realisierungsteil A:

Der bestehende Bebauungsplan Bergedorf 35 definiert im Planungsareal eine geschlossene Blockrandbebauung, welche mit einer Höhe von drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss bebaut werden kann. Im Anschluss an dieses Verfahren wird jedoch die Entwicklung eines neuen, vorhabenbezogenen B-Plans angestrebt. Daher sind die aktuell gültigen planungsrechtlichen Vorgaben, abgesehen von der Straßengrenzungsline gem. B-Plan „Bergedorf 35“, für dieses Verfahren nicht bindend.

Ideenteil B:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Bergedorf 35 setzt für einen Teil des Plangebiets ein Kerngebiet mit Geschossigkeiten und zugeordneten Geschossflächenzahlen fest. Das Wohnhochhaus ist als allgemeines Wohngebiet mit neun Geschossen definiert. Im nordöstlichen Bereich ist – korrespondierend zum südlichen angrenzenden Plangebiet (hier in Teilen zwingend 1-geschossig) – ein Mischgebiet mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss festgesetzt. Die geschlossene Bebauung an der B5 korrespondiert mit der Vorgabe im Bebauungsplan.

Für den Ideenteil gelten in diesem Verfahren jedoch keine planungsrechtlichen Vorgaben und es darf durch die Verfasser unter der Beachtung einer städtebaulichen Verträglichkeit frei geplant werden. Eine qualitätvolle Integration des Realisierungsteils in die neue Blockstruktur ist dabei zu erzielen.

3.4.2 Bauordnungsrecht

Im Rahmen dieses Workshopverfahrens sind die aktuellen Gesetze und Verordnungen (BauNVO etc.) sowie insbesondere die Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und Bauprüfdienste und weitere geltende Verordnungen, Richtlinien und Programme zu Grunde zu legen. Unter anderem sind dies:

- Allgemein anerkannte Regeln der Technik (Technische Baubestimmungen, DIN etc.)
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewerbungsflächen)
- BPD zum Brandschutz, Brandschutztechnische Auslegung (BPD 5/2012)
- BPD zu Kinderspielflächen (BPD 1/2012)
- Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“
- Hamburgische Klimaschutzverordnung (HambKliSchVO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die Regelungen zu den notwendigen Abstandsflächen sind zwingend zu beachten (§ 6 HBauO).

Stellplatzbaulasten

Realisierungsteil A:

Das Flurstück ist aufgrund der bestehenden Parkhausbebauung derzeit mit Stellplatzbaulasten für 69 PKW- und 44 Fahrradstellplätzen versehen. Diese sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Planung der Tiefgarage ist nicht Bestandteil der Verfahrensaufgabe. Eine bestehende Planung der Tiefgaragen-geschosse wird den Teilnehmenden zur Bearbeitung der Verfahrensaufgabe zur Verfügung gestellt (siehe Anlage XX). Eine geringfügige, entwurfsbedingte Abweichung der Tiefgaragenplanung ist (unter Beibehaltung der Gesamtstellplatzzahl und Geschossigkeit) möglich.

Belange der Verkehrsplanung

Realisierungsteil A:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich verlaufende Rektor-Ritter-Straße sowie die Straße Neuer Weg. Für die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Tiefgarage ist gemäß der vorliegenden Untergeschossgrundrisse eine separate Zu- und Abfahrt an der Rektor-Ritter-Straße, unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze, zu organisieren. Ein Zugang für Dritte (Baulastnehmer) ist über die Treppenhäuser vorzusehen. Die Nutzung der Kfz-Baulasten teilen sich zu 3% in Wohnbau-lasten und 97% Gewerbebaulasten auf.

Ideenteil B:

Das Plangebiet besitzt derzeit zwei Anbindungen: über die Töpfertwiete (Sackgasse in nördlicher Rich-tung) sowie über den Neuen Weg. Die Verkehrssituation und die Klassifizierung einer Bundesstraße lassen eine direkte Anfahrt von der Bergedorfer Straße nicht zu.

Südlich des Gebäudekomplexes an der Bergedorfer Straße verläuft eine offene Durchfahrt von der Töp-fertwiete zum Neuen Weg, die weder als öffentliche Straße noch als öffentliches Wegerecht festgesetzt ist, sondern lediglich geduldet wird.

Die Straßen Neuer Weg und Töpfertwiete verfügen nur über eine fußläufige Anbindung zur Bergedorfer Straße. Insbesondere der Neue Weg wird von Fußgängern aus Bergedorf-Süd sowie von Besuchern vom Frascatiplatz aus Richtung Innenstadt (Fußgängerzone am Sachsentor) stark frequentiert.

Belange des Denkmalschutzes

Die Grundstücke Neuer Weg 21 in Hamburg-Bergedorf, Blatt 3197, Gemarkung Bergedorf, Flurstück 918; Neuer Weg 23/Rektor-Ritter-Straße in Hamburg-Bergedorf, Blatt 7362, Gemarkung Bergedorf, Flurstück 5250 stehen nicht unter Denkmalschutz. Im Areal des Ideenteils gibt es keine Belange des Denkmalschutzes, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen wären. Die gegenüberliegende Nachbarbebauung Neuer Weg 40 wurde durch die Stadt als erhaltenswerte Backsteingebäude festge-setzt.

Lärm- und Geruchsimmissionen

Die Lärmbelastung durch nordwestlich und südwestlich verlaufende Schienenwege (Bahntrasse Ham-burg Berlin) ist ergänzend zur Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu berücksich-tigen.

Realisierungsteil A:

Die Anlieferung des Supermarkts an der Bergedorfer Straße wird derzeit rückseitig, an das Plangebiet des Realisierungsteils A angrenzend, abgewickelt. Hier sind die Lärmwerte (TA Lärm) zu beachten.

Ideenteil B:

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner direkten Lage an der Hauptverkehrsstraße B5-Bergedorfer Straße in einem durch Lärmimmissionen erheblich vorbelasteten Bereich. Neben Lärmbelastungen kön-nen insbesondere im Erdgeschoss auch Luftschadstoffbelastungen durch den Verkehr auftreten.

Ver- und Entsorgung

Bei der Anordnung der Müllsammelstandorte ist zu beachten, dass der Innenhof aufgrund der Tiefgaragenplanung nicht befahren werden kann.

Baumstandorte

Auf Höhe des Plangebietes des Realisierungsteils befinden sich am Neuen Weg zwei Baumplantungen, welche durch vier weitere Baumstandorte entlang der Rektor-Ritter-Straße auf Grundstückshöhe ergänzt werden. Alle sechs Baumpflanzungen gilt es nach Möglichkeit zu erhalten.

4 AUSLOBERIN

Die REVITALIS REAL ESTATE AG mit Sitz in Hamburg sowie Niederlassungen in Köln, Dortmund, Dresden, Erfurt und Mainz entwickelt und revitalisiert anspruchsvolle, großvolumige Immobilienprojekte in Deutschland. Der Unternehmensschwerpunkt liegt in den Asset-Klassen Wohnen und Hotel, die bei großen Quartiersentwicklungen durch Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen und soziale Infrastrukturmaßnahmen wie Kitas oder Schulen ergänzt werden.

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Ideenteil B soll für den Betrachtungsraum in Ergänzung zu den südlich angrenzenden Bereichen eine städtebauliche und freiraumplanerische Grundkonzeption entwickelt werden. Analog zur Aufgabenstellung für den südlich angrenzenden Bereich an der Rektor-Ritter-Straße wird eine 5-geschossige Bebauung an der Bergedorfer Straße für angemessen gehalten, wobei ein gestalterischer Zusammenhang zwischen der Bebauung entlang der Bergedorfer Straße und den südlich angrenzenden Bereichen herzustellen ist. Unter diesem Aspekt kann auch über eine Überplanung der nordwestlichen Plangebietsecke (Wohnhaus und Ladenzeile) nachgedacht werden. An der Bergedorfer Straße sind als künftige Hauptnutzungen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen, in den Obergeschossen evtl. auch Wohnungen vorzusehen. Die Anliefersituation für den Einzelhandel an der Bergedorfer Straße muss dabei berücksichtigt werden – diese erfolgt über den Neuen Weg, da eine direkte Anlieferung über die Bergedorfer Straße nicht möglich ist.

Die Revitalis beabsichtigt auf dem Planareal des Realisierungsteil A Wohnungsbau als geschlossene Blockrandbebauung zu realisieren. Hierbei ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau mit einer optimalen Flächenausnutzung und Erschließung des Areals vorgesehen. Ziel ist es, eine attraktive städtebauliche Struktur für die Wohnnutzung mit einer hohen Qualität zu entwickeln und dadurch gut nutzbare, funktionsgerechte Grundrisse zu erzielen.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird nach qualitativ hochwertigen, städtebaulichen und hochbaulichen Lösungen gesucht, welche für die künftigen Bewohnenden und die bestehende Stadtteilbevölkerung ein angenehmes Wohn- und Lebensumfeld schaffen. Durch eine durchmischte Bewohnerstruktur soll der Stadtteil somit weiterentwickelt werden.

In Hinblick auf die Magistralenentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg soll zudem eine städtebauliche Neuordnung des Blocks vorgeschlagen werden. Dabei soll die Bebauung in ähnlichem Maßstab und in Anbetracht der dort vorherrschenden Körnung qualitativ weiterentwickelt werden. Die städtebauliche und architektonische Struktur der angrenzenden Quartiere sowie die von der Bundesstraße 5 ausgehenden Lärmemissionen sind dabei zu berücksichtigen.

5.1.1 Geschossigkeit/Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper im Realisierungsteil A soll sich angemessen in das räumliche Umfeld des Planareals einfügen. Es wird von den Teilnehmern erwartet, dass durch die gewählte Geschossigkeit attraktive innerstädtische Wohnqualitäten geschaffen werden. Hierbei sind neben ansprechender Architektur, nachhaltig geplante, gut vermietbare Wohnungen mit guter Grundrissgestaltung und gesunden Wohnverhältnissen mit ausreichender Belichtung sowohl der Wohnungen als auch der Freiflächen zu beachten.

Für den Ideenteil B gilt, dass sich die Gebäude in Kubatur und Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen sollen. Dabei gelten die zulässigen Höhen des Bebauungsplans Bergedorf 115 als Orientierung.

5.1.2 Baugrenzen

Die bestehenden Baulinien im Plangebiet des Realisierungsteils A, sehen einen Versprung entlang des Neuen Weges vor. Der südliche Abschnitt ist nach Osten zurückgesetzt. Im Rahmen dieses Verfahrens soll die Baugrenze jedoch begradigt werden, sodass eine Neuplanung keinen Versprung vorsieht. Ein geringer Grundstückstausch an der Ecke Rektor-Ritter-Straße/Neuer Weg soll die Ausformulierung der Ecksituation begünstigen.

5.1.3 Freiraumplanung

Im Rahmen des Verfahrens soll ein qualitativ hochwertiger, vielfältig nutzbarer und für die Gesamtlage identitätsstiftender Freiraum geschaffen werden. Eine Durchwegung des Quartieres im Bereich des Ideenteils B und die Vernetzung ins Quartier wird als wichtiger freiraumplanerischer Baustein gesehen.

5.1.4 Verkehrsplanung

Entsprechend der städtebaulichen Neuplanung ist für das Areal des Ideenteils eine übergeordnete Mobilitätsbetrachtung durchzuführen. Angaben zur Erschließungsstruktur, der Unterbringung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder sind zu benennen. Fahrradstellplätze sind so anzuordnen, dass sie gut erreicht und damit angenommen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass städtebaulich bzw. freiraumplanerisch wichtige Bereiche nicht durch die Anordnung der Radabstellanlagen entwertet werden. Eine Unterbringung der Radabstellanlagen soll auch in den TG-Flächen berücksichtigt werden. Eine Anbindung an das vorhandene Wegenetz des Quartiers ist zu berücksichtigen und mit der Freiraumplanung korrespondierend zu integrieren. Potenziell stellt die Töpfertwiete eine wichtige Wegeverbindung zwischen Innenstadt und dem neuen Quartier Brookdeich dar.

5.2 Hochbauliche Zielsetzung im Realisierungsteil A

5.2.1 Öffentlich geförderte Wohnungen

Die öffentlich geförderten Wohnungen sollen dem Anforderungskatalog des **2. Förderwegs** entsprechen.

5.2.2 Fassadengestaltung

Die Teilnehmenden sind aufgefordert eine für die Umgebung verträgliche Fassadengestaltung zu definieren. Die Teilnehmenden sind aufgefordert eine sich in die Umgebung einfügende Fassadengestaltung zu definieren. Eine Unterscheidung der Materialität zwischen innenhof- und straßenseitiger Fassade ist vor den Aspekten der Helligkeit und Wirtschaftlichkeit denkbar. Maximal 30% der Fassade soll als Fensterfläche ausgebildet werden.

Es sollen zeitgemäße und nutzerfreundliche Wohnsituationen entstehen. Im Erdgeschoss sind entsprechende Lösungen – beispielsweise Hochparterre oder andere bauliche Lösungen – vorzusehen unter Einbezug der städtebaulichen / gestalterischen Komponenten.

5.2.3 Dachflächenbegrünung

Eine Dachflächenbegrünung ist grundsätzlich vorzusehen. Multifunktionale Dachgärten können den Nutzern zusätzliche Aufenthaltsqualität bieten. Dabei ist allerdings die Beurteilung der hochbaulichen Anmutung der Absturzsicherungen o.ä. von besonderer Relevanz. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist verpflichtend zu prüfen (vgl. Ziff. 5.2.10).

5.2.4 Barrierefreiheit

Die Zugänge zum Gebäude sind gemäß § 52 HBauO und DIN 18040-2 ohne Stufen oder Schwellen zu planen. Zur barrierefreien Vertikalerschließung des Gebäudes ist je Erschließungskern ein Personenaufzug vorzusehen. Durchgänge und Türbreiten in den Erschließungsflächen (insbesondere Fahrstuhltüren) sind rollstuhltauglich zu dimensionieren. Die barrierefreien Wohnungen sind in den größeren Grundrissen mit mindestens 70 m² zu realisieren.

5.2.5 Rettungswege

Auf die Führung der Rettungswege sowie die Anforderungen der Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen (2. Rettungsweg) ist im Rahmen der Gebäudeentwicklung besonderes Augenmerk zu richten. Die Rettungswege für die zu planenden Gebäuden sind baulich nachzuweisen. Es sollte geprüft werden, inwieweit die Realisierung von „Sicherheitstreppenräumen“ hier sinnvoll ist. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Innenhof gegebenenfalls nicht befahrbar ist.

5.2.6 Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeberin stellt hohe Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit der Gebäude, die in die Entwurfsbeurteilung einfließen wird. Diese Wirtschaftlichkeit bezieht sich z.B. auf die Investitionskosten, das Verhältnis Wohnfläche/BGF(R), die Betriebskosten, planbare Bau- und Betriebsabläufe sowie auf die laufende Instandhaltung. Es wird zwingend eine Effizienz gefordert von mindestens 75% im Verhältnis von Wohnfläche zu BGF. Der Schwerpunkt des Verfahrens ist die hochbauliche Ausformulierung der Wohnbebauung mit einer überzeugenden Ermittlung, welche Bruttogeschossfläche an diesen Standort städtebaulich verträglich und im Sinne der ausgelobten Kriterien qualitativ und überzeugend arrangiert werden kann. Lange Flure sind zu vermeiden.

Die Revitalis beabsichtigt eine wirtschaftliche Baumasse im städtebaulich verträglichen Maßstab auf dem Grundstück zu errichten. Das Maß der baulichen Nutzung für die hochbauliche Planung auf dem Realisierungsteil A richtet sich nach den vorgegebenen Richtwerten der Wohnfläche sowie dem Kennwert zur Flächeneffizienz.

Für das Vorhaben (Realisierungsteil A) steht ein Kostenrahmen von 1.950,- Euro/m² BGF o.i. (KG 300 und 400, brutto) zur Verfügung. Dieser Kostenrahmen ist durch die Teilnehmenden zu berücksichtigen.

5.2.7 Technische Zielsetzung

Ein „einfaches“ statisches System im Sinne einer Durchgängigkeit der tragenden Elemente durch die einzelnen übereinanderliegenden Geschosse ist gewünscht. Die Anzahl der Schächte pro Wohnung sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Schächte sind als senkrecht durchgesteckt zu planen. Übergeordnet ist die gültige Fassung der EnEV einzuhalten.

5.2.8 Bau- und Dämmstoffe/Nachhaltigkeit

Eine Verwendung nachhaltiger, schadstoffarmer und recyclingfähiger Bau- und Dämmstoffe ist zu prüfen.

Bei der Planung sind neben den Prinzipien des umweltverträglichen Bauens, das Ressourcen schont, gesundheitsverträglich ist und einen hohen Komfort für die Nutzer bietet, folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Flächen- und materialsparendes Bauen;
- umweltschonende und gleichzeitig betriebskostenoptimierte, technische Gebäudeausrüstung;
- Bauweise, die eine natürliche Belichtung und Belüftung erlaubt und eine direkte Einflussnahme der Nutzer ermöglicht;
- optimierter winterlicher Kälte- bzw. sommerlicher Wärmeschutz sowie Optimierung des Innenraumklimas;
- Verzicht auf Tropenhölzer;
- Ausrichtung der Neubebauung und günstiges Verhältnis von Hüllfläche zu Rauminhalt (kompakte Bauweise, ökologisch sinnvolles A/V-Verhältnis).

5.2.9 Energiestandard und Energieversorgung

Der Neubau wird im Energiehausstandard KfW 55 geplant und realisiert. Somit wird eine hohe thermische Qualität der Gebäudehülle und eine Unterschreitung des zulässigen Primärenergiebedarfs angestrebt. Die Strom- und Wärmeversorgung sollte aus regenerativen Quellen sichergestellt werden (siehe auch Hinweise im Energetischen Sanierungskonzept Bergedorf-Süd). Die entsprechende Qualität wird durch Fachplaner sichergestellt.

5.2.10 Photovoltaik und Solarthermie

Soweit technisch möglich und sinnvoll, sind auf Dachflächen, mit Ausnahme der Bereiche mit technischen Aufbauten sowie der Bereich für die Spielplatzflächen und Aufenthaltsbereiche, Photovoltaikanlagen und ggf. ergänzende Solarthermieanlagen zu errichten.

5.3 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung im Realisierungsteil A

5.3.1 Ruhender Verkehr/Tiefgarage

Unterhalb des Neubaus ist eine Tiefgarage mit Nebenräumen und Parkplätzen vorgesehen. Für die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage ist gemäß der vorliegenden Untergeschossgrundrisse eine separate Zu- und Abfahrt an der Rektor-Ritter-Straße, unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze, zu organisieren. Der Zugang für Nutzer der verbleibenden Stellplatzbaulasten ist über den Gebäudeerschließungskern abzuwickeln.

Eine von der Ausloberin angedachte Erdgeschossenebene als Hochparterre auf dem aufragenden und sich nur zur Hälfte unterirdisch befindenden Tiefgaragengeschoss ist auch in Betrachtung auf andere Ausformulierungen einer sinnhaften EG-Zone zu überprüfen. Die Planung der Tiefgarage ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Die Verbindung der TG mit den darüber aufgehenden Gebäuden (Anschluss über Treppenräume) ist jedoch brandschutztechnisch zu betrachten und zu bewerten. Als Grundlage in diesem Verfahren dienen die bereits erstellten Untergeschossgrundrisse (siehe Anlage XY). Von dieser bestehenden Tiefgaragenplanung ist eine geringfügige Abweichung im Zuge der Hochbauplanung (unter Beibehaltung der Stellplatzanzahl sowie der Geschosshöhe) möglich.

Das durch die Fa. ARGUS Verkehrsplaner, Hamburg entwickelten Mobilitätskonzept sowie die daraus hervorgehende Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und einzuhalten.

Das vollständige Mobilitätskonzept liegt dem Aufgabenpapier als Anlage bei.

5.3.2 Freiraum

Die Gestaltung der Außenbereiche soll eine hohe ökologische Qualität und Quantität aufweisen. Bei den Überlegungen zur Freiraumgestaltung ist von einer vollständigen Barrierefreiheit auszugehen. Eine Berücksichtigung der Rampengestaltung/Erschließung der Innenhoffläche ist aufzuzeigen. Die Hauseingänge sind mit einem Witterungsschutz zu versehen. Eine dem Standort angemessene Adressbildung ist zu berücksichtigen. Im nord-östlich ausgerichteten Innenhof sind sowohl überdachte Fahrradabstellflächen vorgesehen als auch Kinderspielflächen nach HBauO nachzuweisen. Kinderspielflächen sind sowohl quantitativ als auch qualitativ mit hochwertigen Geräten auszustatten. Die Außenanlagen sind gemeinschaftsfördernd, z.B. durch Sitzgruppen und Tische, zu gestalten.

Zufahrten und Wege sind, soweit dies verkehrstechnisch sinnvoll ist (Feuerwehraufstellflächen, Radwege), in einem wasserdurchlässigen Aufbau auszuführen. Die Niederschlagsentwässerung ist möglichst naturnah und dezentral in geeigneten Versickerungsanlagen z.B. Mulden durchzuführen.

5.3.3 Müllsammelstellen

Für die Unterbringung der Müllbehälter ist ein Standort zu wählen, welcher keine Sicht- und Geruchsbeeinträchtigungen für die Bewohnenden hervorrufen.

Die Müllbehälter sollten genügend Platz für die Behälter der verschiedenen Abfallarten bieten. Aufgrund der geplanten hohen Ausnutzung wird von einer Unterbringung in der -1-Ebene bzw. TG ausgegangen.

5.3.4 Fahrradabstellplätze

44 per Baulast gesicherte Fahrradstellplätze mit Haltevorrichtungen und unter Berücksichtigung des erhöhten Platzbedarfes von Lastenrädern (5 Stück insgesamt / oder insgesamt 5 Stellplätze für Fahrradanhänger) sind ebenerdig im Innenhof oder in der Tiefgarage (teilw. bereits in vorliegender TG-Planung ausgewiesen; barrierefrei zugänglich) unterzubringen. Für die Neuplanung sind je Wohnung zwischen 50 bis 70 m² zwei Fahrradstellplätze vorzusehen. Ab einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² erhöht sich der Fahrradstellplatzschlüssel auf drei.

Bei Projekten mit mehr als 50 Wohneinheiten werden 10% mehr Fahrradstellplätze, als durch die Fachanweisung FA 1/2013 - ABH gefordert, umgesetzt. Dabei muss mindestens ein Stellplatz pro Wohnung barrierefrei (d.h. über eine Rampe oder einen Aufzug) in verschlossenen Räumen geschaffen werden können. Die Fahrradstellplätze sind durch entsprechende Markierungen deutlich zu kennzeichnen.

Eine zentrale Versorgungsstelle für die E-Fahrräder der Anwohner ist ebenfalls vorzusehen. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass ein Anteil von ca. 10% der Fahrradstellplätze der Nutzer für E-Fahrräder nutzbar ist.

Es ist zu prüfen wie weitere attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten, wie z.B. ein separater Fahrradabstellraum im Erdgeschoss (z.B. in weniger gut geschnittenen Ecksituationen) geschaffen werden können. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum ZOB Bergedorf kann davon ausgegangen werden, dass das Fahrrad für die geplanten Mietergruppen eine große Rolle spielen wird. Gute Abstellplätze, barrierefrei und komfortabel zugänglich sind sowie eine sichere Aufbewahrung ermöglichen, gewinnen daher für die Nutzer an Bedeutung.

5.3.5 Gebäudeerschließung

Die Gebäudeerschließung ist aus der optimalen Ausrichtung der Wohnräume abzuleiten und zur Straßenseite auszurichten, um eine Belebung der Erdgeschosszone möglich zu machen. Bei der Grundrisskonzeption und dem Fassadenentwurf soll auf eine bestmögliche Nutzung der natürlichen Belichtung geachtet werden. Diese führt sowohl zu einem besseren Wohn- und Arbeitsklima als auch zu reduzierten Betriebskosten durch eine möglichst hohe Ausnutzung des Tageslichts. Dabei ist ein vernünftiges Verhältnis zwischen größtmöglicher Belichtung auf der einen Seite und höherer Wärmeverluste über die transparenten Flächen auf der anderen Seite zu finden.

Eine Unterteilung der Bebauung in insgesamt drei Häuser/Erschließungskerne ist vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass jeder Eingangsbereich im Erdgeschoss eine Abstellfläche für Kinderwagen vorhalten soll. Auf Laubengänge zur horizontalen Erschließung der Wohnungen ist zu verzichten. Bezüglich der Anordnung der Erschließungskerne sowie der TG-Außenwände sind Abweichungen von der Tiefgaragenplanung denkbar, sofern die Summe der PKW-Stellplätze dadurch nachweislich nicht reduziert wird und die Geschossigkeit der TG gleichbleibt. Auch für Abstellflächen und Erschließungskerne ist der Brandschutz zu beachten

6 NUTZUNGSKONZEPT

6.1 Ideenteil B: Wohnen und Gewerbe

Als städtebauliches Konzept soll eine Struktur schwerpunktmäßig aus Wohnen mit anteiligen Gewerbenutzungen entstehen. Auf mögliche Luftschadstoffbelastungen, welche insbesondere im Erdgeschoss auftreten können, soll durch bauliche Maßnahmen und/oder weniger sensiblen Nutzungen reagiert werden.

6.2 Realisierungsteil A: Wohnen

6.2.1 Wohnungsanzahl, -größe und -mix

Auf dem Plangebiet sollen max. 93 Wohneinheiten entstehen. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen beträgt etwa 65 m². Es ist seitens der Auftraggeberin vorgesehen 30 % der Wohnungsanzahl als geförderte Wohnungen vorzusehen.

6.2.2 Planungsanforderungen der Auftraggeberin an den Hochbau

Flächen

- Flurgröße innerhalb der Wohnungen nicht größer als 15 % der Wohnfläche, keine langen Flure
- Fensterflächenanteil ≤ 30 % der Fassadenfläche
- Fassadenfläche/BGFoi $\leq 0,65$.

Gebäudeplanung

- Treppenhäuser an weniger attraktiven Bereichen
- Bei ggf. geplanten Hochparterre Wohnungen sind die Brüstungshöhen auf Sicherheitsaspekt/Einstieg abzuklären
- Keine bodentiefen Fenster im EG/Hochparterre zur Straße
- Lichte Raumhöhe Wohnen $\geq 2,70$ m (OKFF bis UK Decke)
- Alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar. Möglichst viele Wohnungen, Keller, Allgemeinflächen und vor allem Müllräume barrierefrei zugänglich
- Anordnung der Müllcontainer möglichst unauffällig. Sicht- und Geruchsbeeinträchtigung der Wohnungen durch Container vermeiden.

Grundrissplanung

- Grundrisse mit großen, offenen Wohnbereichen
- Küchen möglichst außenliegend ggf. abteilbar
- Ankleidebereich im Schlafzimmer
- Größere Wohnungen (ab 3 Zi.) brauchen attraktivere Ausrichtung (z.B. Garten, Innenhof, helle Bereiche, Süden) als kleine Wohnungen
- Zu viele bodentiefe Fenster in einem Raum vermeiden, da dies Stellfläche nimmt
- Im Falle mehrerer Bäder, eins davon als En Suite Bad
- Bodentiefe Fenster sollen in Bädern und Küchen vermieden werden, da dies Stellfläche nimmt
- Viel Helligkeit in den Wohnungen gewünscht: große Fensterflächen sollen geprüft werden
- Barrierefreie Whg.: innen barrierefrei, Zugang zu Dusche und Abstellraum ebenerdig und Balkon barrierefrei,
- lange Schlauchzimmer (wie z.B. 3,5 x 8 m) vermeiden
- Abstellräume, welche an einem Schacht liegen, als HWR planen.

Wohnungsmix

- Angestrebte Größe Wohnzimmer ab 3 Zi: ab 28 m², bei 2 Zi: ab ca. 19m² (inkl. offener Küche)
- Angestrebte Größe Schlafzimmer ab 3 Zi: ab 15 m²
- Schrankfläche Schlafzimmer möglichst 3 m²
- Wohnungen 1 Zi und 1,5 Zi: 1 x Bad -> 100% mit Dusche (mind. 90x90)
- Wohnungen 2 und 2,5 Zi: 1 x Bad -> ca. 50% mit Dusche (mind. 90x90) und ca. 50 % mit Bädewannen
- Wohnungen 3 Zi: 1 x Bad + 1 x Gäste-WC (ggf. mit Dusche mind. 90x90)
 - o 3-Zi bis 70m²: 1 x Bad (ca. 50% mit Dusche (mind. 90x90) und ca. 50 % mit Bädewannen) + möglichst 1 x Gäste-WC
 - o 3-Zi ab 70m²: nach Möglichkeit 2 x Bad (1 x Wannenbad + 1 x Duschbad (90/90 oder 80/100))
- Wohnungen ≥ 4 Zi: 2 x Bad (1x Wannenbad + 1 x Duschbad (90/90 oder 80/100))
- Tageslichtbäder wünschenswert ab 3 Zi. Whg.
- ab 3 Zi.: nach Möglichkeit auch geschlossene Küchen anbieten
- Größe der Küche, insbesondere geschlossene Küchen nicht zu klein, ab 3 Zi: mind. 12 m²
- Waschmaschine/Trockner in Nische im Bad, wenn kein HWR vorliegt, - möglichst den Waschmaschinenanschluss in den Hauswirtschaftsraum (Nischenmaß 70x70)
- Jede Wohnung möglichst mit Balkon, max. 5 % der beheizbaren Wohnfläche anrechenbar
 - o 1-2-Zimmerwhg.: der Balkon kann kleiner sein (ca. 3-5 m²)
 - o 4-Zimmerwhg: der Balkon muss größer sein (ca. 10 m²)
- Pro Wohnung mindestens ein Abstellraum von min. 3,0 m² – max. 6 m², einem wesentlichen Anteil dieser Abstellräume im Keller und mind. 1 m² davon in der Wohnung.

Technik

- „Einfaches“ statisches System. Durchgängigkeit der tragenden Elemente durch die einzelnen Geschosse übereinander
- Anzahl der Schächte pro Wohnung möglichst gering. Ziel 1,0. Ggf. Zusammenlegung von Schächten.
- Senkrechte Durchgängigkeit der Schächte durch die einzelnen Geschosse
- Einhaltung der gültigen EnEV
- Aufzugsschacht nicht innerhalb einer Wohnung.

7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Die Verfahrensgrundlagen sind in einem separaten Dokument formuliert.